Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Quatrième trimestre de 2003

La construction résidentielle devrait demeurer stable

Aperçu

Mises en chantier
2003 : 218 500
2004 : 204 100

Ventes de logements existants
2003 : 429 800
2004 : 412 000

Mises en chantier d'habitations : Le secteur de la construction résidentielle a connu une bonne année en 2003. Toutefois, les mises en chantier ralentiront en 2004, en raison notamment de la hausse des taux hypothécaires et du fait que la demande sur le marché de l'existant débordera moins sur le marché du neuf.

Prix des habitations : La forte demande et la rareté des inscriptions ont fait monter les prix. En 2004, la progression des prix des logements restera supérieure au taux d'inflation global. Cependant, les pressions s'exerçant sur les prix se relâcheront à mesure que le nombre de nouvelles inscriptions augmentera et que la demande faiblira.

Ventes de logements existants : Grâce aux bas taux d'intérêt, la demande de logements pour propriétaires-occupants a été très vive cette année. Les ventes d'habitations existantes resteront élevées en 2003, mais elles ralentiront en 2004.

(Détails à la page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La demande intérieure en Colombie-Britannique sera restée vigoureuse en 2003, stimulée par les bas taux hypothécaires, la croissance de l'emploi à plein temps et la progression du revenu. Ainsi, la province affichera le plus fort taux d'augmentation des mises en chantier d'habitations au pays cette année. (Voir la page 8)

Québec : La confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et la hausse du revenu disponible ont continué de soutenir la demande d'habitations pour propriétaires-occupants et auront fait augmenter l'activité dans le secteur de la construction résidentielle en 2003. (Voir la page 13)

3 APERÇU NATIONAL

4 TENDANCES REPÈRES

6 RAPPORT SPÉCIAL : ENDETTEMENT HYPOTHÉCAIRE

8 RAPPORTS PROVINCIAUX

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 TABLEAUX DES PRÉVISIONS

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF! Communiquez avec la SCHL par téléphone, au (613) 748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sur à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en octobre 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du premier trimestre de 2004. Sa diffusion est prévue pour le mois de février.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2003-Q04

Perspectives nationales

En détail

En 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations atteindra 218 500 – du jamais vu en 14 ans. Il diminuera toutefois en 2004, pour se situer à 204 100.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont culminé

En 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis plus de dix ans. Elles ont légèrement dépassé le cap des 125 000, affichant un bond de 30,6 % par rapport à l'année précédente. Cette année, la construction de maisons individuelles aura de nouveau été vigoureuse. L'an prochain cependant, lorsque les taux hypothécaires commenceront à augmenter quelque peu, le niveau des mises en chantier s'abaissera graduellement. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'élèvera à 121 700 en 2003, accusant une légère baisse de 2,9 % par rapport à 2002, puis qu'il reculera encore de 4,4 % en 2004, pour s'établir à 116 400. Le fléchissement global de la construction de maisons individuelles, cette année, est principalement due aux diminutions en Ontario et en Alberta.

En 2002, la demande d'habitations a largement dépassé l'offre, ce qui a causé une pénurie de main-d'oeuvre spécialisée dans de nombreux centres. Au cours des prochains mois, lorsque le niveau des mises en chantier se mettra à descendre, les pressions qui s'exercent sur la main-d'oeuvre spécialisée devraient commencer à s'atténuer, et les retards dans la construction, à se résorber.

Les mises en chantier de logements collectifs progresseront

Depuis 1998, les mises en chantier d'appartements ont augmenté plus rapidement que celles des autres types de logements collectifs. La majorité des appartements qui ont été mises en chantier sont des copropriétés. En 2002, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants ont connu une forte recrudescence, indiquant chez les acheteurs un accroissement de la demande d'habitations neuves relativement moins chères. On prévoit que la part du marché qu'occupe le segment des logements collectifs continuera de croître en 2003; les mises en chantier de collectifs devraient grimper de 21,5 % par rapport à 2002, pour atteindre 96 800. Elles ralentiront toutefois en 2004, tout comme les mises en chantier de maisons individuelles, pour se situer à 87 700.

Ventes S.I.A.® : une autre bonne année en 2003

En 2002, le nombre de ventes S.I.A.® pour l'ensemble du Canada a atteint un record absolu, c'est-à-dire 421 227. Malgré la lente croissance économique observée jusqu'à présent cette année, nous prévoyons que les ventes sur le marché de l'existant augmenteront en 2003 et ralentiront en 2004. Les données disponibles pour 2003 indiquent que l'activité est restée très forte. Cette année, les ventes de logements existants atteindront un nouveau record : elles devraient atteindre 429 800 unités en tout pour l'ensemble des provinces, affichant une légère hausse par rapport au niveau de 420 676 atteint l'an dernier. En 2004, le nombre de reventes diminuera de 4,1 %, pour se situer à 412 000.

Les pressions sur les prix se maintiendront

Les marchés de la revente demeurent assez serrés dans bon nombre de centres. Par conséquent, durant les derniers mois de 2003 et en 2004, les prix des habitations continueront d'augmenter dans une proportion supérieure au taux d'inflation. L'offre finira toutefois par réagir (c'est déjà le cas dans certains marchés) : le nombre de nouvelles inscriptions augmentera à mesure que les vendeurs potentiels se laisseront séduire par la forte hausse des prix. Comme la demande devrait se relâcher légèrement d'ici la fin de l'année et en 2004, le marché de la revente tendra davantage vers un équilibre, ce qui fera ralentir l'ascension des prix par rapport à l'année précédente. On s'attend à ce que les prix des logements montent en moyenne de 9,3 % en 2003, puis de 4,8 % en 2004.

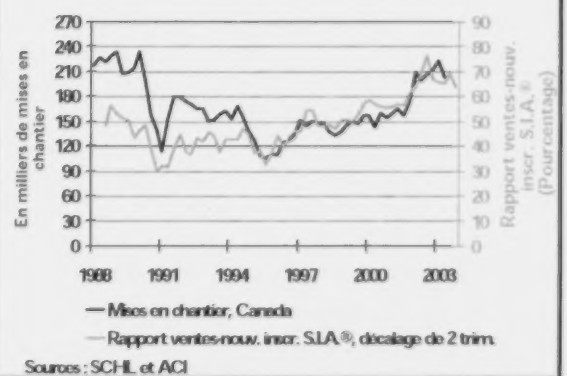
La conjoncture du marché de la revente laisse présager que les mises en chantier resteront nombreuses

L'évolution du marché de la revente a toujours été un bon outil pour prédire le niveau des mises en chantier, puisqu'elle précède celle du marché du neuf de 3 à 12 mois. Ainsi, une analyse de l'état actuel du marché de la revente peut donner une idée de la tendance que suivra le nombre de mises en chantier à court terme.

Lorsqu'on observe la variation des mises en chantier et celle du rapport ventes-nouvelles inscriptions pour les dix dernières années, on note une grande similitude. La baisse récente du rapport donne à penser que les mises en chantier descendront du sommet qu'elles ont atteint dernièrement.

Même s'il n'est plus à son point culminant, le rapport ventes-nouvelles inscriptions demeure assez élevé, ce qui renforce nos prévisions, à savoir que le marché du neuf pourrait se refroidir légèrement, mais que les niveaux de construction resteront élevés au cours des 12 prochains mois.

L'évolution du rapport ventes-nouvelles inscriptions trace celle des mises en chantier



Sources : SCHL et ACI

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

La croissance économique a stagné au début de l'année, mais elle reprend de la vigueur

La croissance économique au Canada a ralenti au deuxième semestre de 2002 et est demeurée faible au premier semestre de 2003. Une série d'événements imprévus (crises du SRAS et de la vache folle, panne d'électricité en Ontario, incendies de forêt en Colombie-Britannique et ouragans sur la côte Est) ont eu des répercussions sur la croissance. Cette année, l'expansion économique aura été plus lente que prévu, surtout à cause de ces événements et de l'appréciation soudaine du dollar canadien. Pour l'année 2003, le taux de croissance sera de 1,9 %. Un contexte plus favorable se dessine pour les prochains mois, puisqu'on se remet des coups durs encaissés cette année et que les perspectives économiques s'améliorent rapidement aux États-Unis. En 2004, le taux de croissance devrait se raffermir et atteindre 3 %.

Aux États-Unis, bon nombre d'indicateurs économiques deviennent de plus en plus favorables. Cependant, la progression de l'emploi a été loin d'être suffisante dans ce pays, et les dépenses de consommation ne pourront plus être alimentées encore bien longtemps par le refinancement de prêts hypothécaires. Par contre, les taux d'intérêt sont très bas et la valeur réduite du dollar américain accroît la concurrence des produits américains sur les marchés d'exportation. En outre, les mesures fédérales de relance budgétaire devraient stimuler la croissance à la fin de l'année.

L'un des principaux risques susceptibles de fausser nos prévisions économiques serait que le dollar canadien continue de se raffermir. En plus de rendre nos exportations moins concurrentielles, l'appréciation de la devise canadienne accentuerait le déséquilibre de notre balance commerciale, exercerait des pressions sur les bénéfices des sociétés et étoufferait notre croissance économique. Depuis janvier, le dollar canadien, qui vaut environ 77 cents américains à l'heure actuelle, s'est apprécié de plus de 20 % par rapport à la devise américaine. Un autre facteur de risque est la possibilité que l'économie des États-Unis connaisse des difficultés. Même si la reprise semble avoir bien pris racine aux États-Unis, les dépenses de consommation dans ce pays pourraient commencer à ralentir si la croissance de l'emploi ne s'accélère pas au cours des deux ou trois prochains trimestres. Ce facteur, conjugué à la montée du dollar canadien, pourrait donner lieu à un affaiblissement de la demande d'exportations canadiennes.

Immigration plus faible que prévu en 2003

Tout changement démographique entraîne des transformations sociales. Alors que les objectifs en matière d'immigration se situaient entre 220 000 et 245 000 arrivants pour 2003, les données cumulées depuis le début de l'année indiquent plutôt qu'il y en aura moins de 200 000. Les nouveaux immigrants ont tendance à commencer par louer un logement; ils accèdent à la propriété environ 10 ans après leur arrivée. Pour ce qui est de la composition des ménages, le Recensement de 2001 de Statistique Canada a révélé que d'autres changements démographiques pourraient influer sensiblement sur le logement. Il y a eu augmentation du nombre des ménages composés d'une ou de deux personnes, et diminution du nombre de ménages de trois personnes ou plus. En outre, la proportion de jeunes adultes vivant chez leurs parents s'est accrue de 14 % depuis 1996, ce qui a affaibli la demande de logements pour propriétaires-occupants.

Les taux hypothécaires sont près de leurs plus bas niveaux en 50 ans

Le 3 septembre, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base le taux cible du financement à un jour, le fixant à 3,0 %. Précédemment, la Banque avait réduit son taux de 25 points de base, après deux majorations consécutives de 25 points de base en mars et en avril. La diminution rapide des perspectives relatives à l'inflation et la faiblesse de l'économie canadienne causée par l'appréciation du dollar canadien, le SRAS et d'autres facteurs extérieurs ont motivé la Banque du Canada à assouplir les conditions monétaires. Même si nous ne prévoyons pas que la Banque abaissera de nouveau le taux du financement à un jour cette année, les probabilités qu'elle le fasse augmentent à mesure que le dollar monte.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter lentement d'ici à la fin de 2003, mais ils resteront bas par rapport à ce que l'on a connu dans le passé. Cette année, les taux hypothécaires affichés des prêts fermés d'une durée de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement entre 4,50 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,50 % et entre 6,25 et 7,25 %. En 2004, les taux hypothécaires devraient augmenter de 0,50 à 0,75 points de pourcentage.

L'emploi et le revenu continuent de croître

Le rythme de la création d'emplois a ralenti au premier semestre de 2003, mais il semble être en train de reprendre. Le taux de chômage, qui se situait à 7,6 % en octobre, est bas dans une perspective à long terme, mais élevé par rapport à la moyenne des trois dernières années. En revanche, la proportion de la population qui est active atteint presque le record absolu, tout comme la proportion de personnes occupées. Par conséquent, nous estimons que le marché du travail est passablement serré au Canada et que la progression future de l'emploi sera davantage alignée sur la croissance de la population active. L'emploi devrait augmenter de 2,2 % en 2003, puis de 2,0 % en 2004. Le revenu réel après impôts progresse rapidement depuis 1997; la cadence a cependant ralenti récemment en raison de la recrudescence de l'inflation. La hausse du revenu et les conditions serrées du marché du travail continueront néanmoins d'aider à soutenir la demande de logements en 2004.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2003	Incidence 2004
Taux hypothécaires	Puisqu'ils sont près de leurs plus bas niveaux en 50 ans, les taux hypothécaires stimulent fortement la demande sur le marché de l'habitation. Or, comme les taux commenceront à remonter l'année prochaine, ce stimulant perdra quelque peu de sa force.	++	+
Emploi	Les gains réalisés au chapitre de l'emploi à la fin de 2002 ont soutenu la demande de logements en 2003. Comme la création d'emplois a ralenti au cours de 2003, elle contribue moins à stimuler la demande.	+	=
Revenu	Le ralentissement de la croissance de l'emploi en 2003 a fait ralentir la progression du revenu réel, mais celle-ci reprendra à mesure que la création d'emplois accélérera en 2004.	=	+
Migration nette	L'arrivée massive d'immigrants depuis 1987 a éperonné la demande de logements. Il faudra cependant attendre de nombreuses années avant que le repli récent du solde migratoire net, attribuable à l'instabilité géopolitique, n'influe sur la demande de logements pour propriétaires-occupants.	+	+
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population étant en perte de vitesse, il se formera moins de ménages au fil du temps. Les naissances d'il y a 20 à 30 ans expliquent la légère augmentation de la demande de logements pour propriétaires-occupants observée aujourd'hui.	+	+
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs demeure élevée et continuera de soutenir la demande d'habitations.	+	+
Marché de la revente	Il y aura un meilleur équilibre entre le nombre de nouvelles inscriptions et le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente, ce qui finira par modérer la demande de logements neufs.	+	-
Stocks de logements neufs inoccupés	Le faible stock de logements achevés qui sont inoccupés souligne la nécessité de construire des logements pour suffire à la demande.	+	+
Taux d'inoccupation	Les faibles taux d'inoccupation observés dans de nombreux centres devraient stimuler la construction de logements collectifs. Ce stimulant perdra de sa vigueur à mesure que les taux d'inoccupation remonteront.	+	=

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial

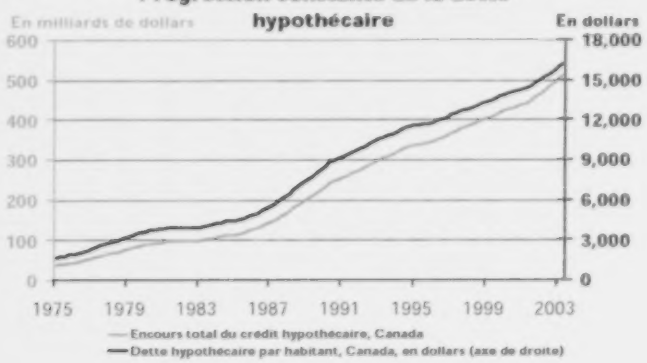
Le niveau d'endettement hypothécaire des Canadiens est élevé mais gérable

Grâce aux bas taux d'intérêt, les mensualités relatives à des dettes hypothécaires élevées sont supportables.

Il est important de suivre de près l'évolution de l'encours du crédit hypothécaire, car le montant de la dette hypothécaire et la capacité de remboursement des Canadiens ont en fin de compte une incidence déterminante sur la demande de logements.

Le premier graphique montre l'encours total du crédit hypothécaire par habitant au Canada, les plus récentes données étant celles du deuxième trimestre de 2003. Durant les trente dernières années, l'encours a augmenté à un rythme annuel moyen d'environ 10 %, malgré la forte variation des conditions économiques ayant marqué cette période. À première vue, l'accroissement constant de la dette au Canada pourrait sembler inquiétante, mais il faut examiner non seulement le niveau de dette mais aussi d'autres indicateurs qui peuvent aider à déterminer si ce niveau est soutenable.

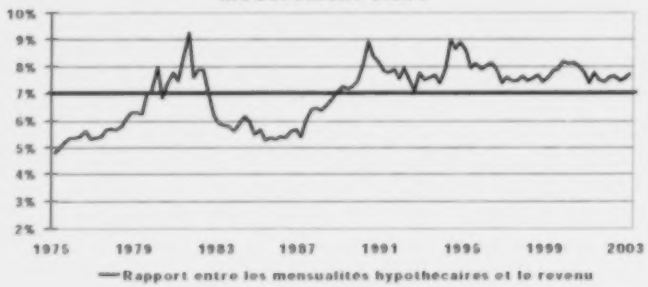
Progression constante de la dette hypothécaire



Sources : SCHL; Statistique Canada, adapté de CANSIM II

Le deuxième graphique illustre le rapport d'amortissement de la dette, c'est-à-dire le rapport entre les versements hypothécaires (calculés sur la base d'un prêt à cinq ans amorti sur quinze ans) et le revenu global. Ce rapport donne une bonne idée du niveau d'endettement hypothécaire. En général, pour déterminer ce qu'ils peuvent s'offrir, les particuliers examinent les mensualités hypothécaires par rapport à leur revenu. Le graphique indique que le niveau actuel d'endettement hypothécaire des Canadiens n'est pas à un point culminant. En ce moment, le rapport se situe à environ 7,5 %, un taux supérieur à la moyenne sur trente ans (7 %) mais inférieur aux sommets précédents (9 % et plus).

Le niveau d'endettement hypothécaire est modérément élevé



Sources : SCHL; Statistique Canada, adapté de CANSIM II

Ce rapport a été très cyclique ces trente dernières années, atteignant alternativement des sommets et des creux. Les fluctuations sont en partie attribuables au crédit hypothécaire, qui augmente plus rapidement lorsque les marchés sont actifs compte tenu de la hausse du prix des habitations. Toutefois, le montant des versements hypothécaires reflète à la fois le degré d'endettement et le taux hypothécaire, et c'est essentiellement la nature cyclique des taux hypothécaires qui est à l'origine des cycles qu'a parcouru le rapport d'amortissement de la dette. Le troisième graphique, qui montre l'évolution des taux hypothécaires à cinq ans, fait ressortir clairement ce phénomène. À noter qu'en général, les pics des taux d'intérêt correspondent à ceux du rapport d'amortissement de la dette. Depuis dix ans, cette tendance semble vouloir suivre un cours différent : à mesure que les taux hypothécaires diminuent, les gens contractent plus de dettes, à un point tel que le plancher

Taux hypothécaire des prêts de cinq ans (%)

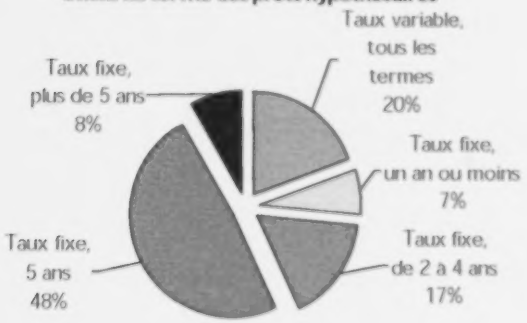
Sources : SCHL; Statistique Canada, CANSIM II

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

du rapport d'amortissement de la dette semble s'être établi à environ 7 % ces dernières années.

En ce moment, le rapport d'amortissement de la dette donne à penser que le niveau d'endettement est gérable. Toutefois, un niveau aussi élevé n'est pas exempt de risques. Un des risques importants est l'incidence qu'auraient des taux d'intérêt plus élevés sur la capacité de soutenir les niveaux actuels de dette. Par exemple, les mensualités hypothécaires se rapportant à un prêt de 150 000 $ amorti sur 25 ans augmenteraient d'environ 190 $ si les taux d'intérêt étaient de 200 points de base supérieurs aux taux affichés à l'heure actuelle. Plus le niveau de dette est élevé, plus les Canadiens sont vulnérables aux éventuelles hausses de taux d'intérêt. Ce risque peut être quantifié à l'aide des données de l'enquête FIRM*, selon laquelle seulement un emprunteur sur cinq opte pour un prêt hypothécaire à taux variable. Pour les autres emprunteurs, la variation des taux hypothécaires n'a une incidence qu'au moment du renouvellement qui, dans certains cas, est prévu pour dans plusieurs années.

Choix du terme des prêts hypothécaires



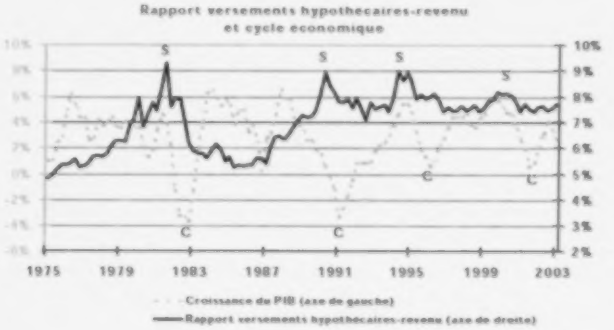
Source : Enquête FIRM, juin 2003

Les propriétaires d'habitations qui ont contracté un prêt à taux variable ou un prêt à taux fixe d'un an ou moins représentent environ 26 % des débiteurs hypothécaires (19,6 et 6,7 % respectivement). Ce sont ces emprunteurs qui seront les plus vulnérables aux fluctuations de taux d'intérêt au cours des douze prochains mois. Seront également vulnérables certains parmi les 74 % de débiteurs qui ont des prêts à taux fixe d'une durée supérieure à un an et qui devront renouveler leur prêt d'ici un an. Un calcul approximatif montre que le rapport entre les versements hypothécaires et le revenu passerait de 7,5 % à environ 8 % au cours des douze prochains mois si les taux d'intérêt croissaient immédiatement de 200 points de base.

Par ailleurs, si l'on regarde l'avenir à plus long terme, l'augmentation des taux d'intérêts hypothécaire, si elle perdure, ferait que le rapport d'amortissement de la dette hypothécaire augmenterait encore davantage à mesure qu'un nombre accru d'emprunteurs arrivent au point où ils doivent renégocier leur prêt hypothécaire.

La composante revenu du rapport d'amortissement de la dette présente aussi certains risques. Tant que le revenu progressera suffisamment pour empêcher ce rapport d'augmenter, l'emprunteur continuera d'avoir la capacité d'assurer le service d'une dette plus élevée. Toutefois, advenant un affaiblissement prolongé de l'économie ou un ralentissement de la croissance du revenu, les Canadiens pourraient avoir plus de mal à amortir une dette supérieure. Le graphique présenté ci-dessous montre que le cycle parcouru par l'endettement hypothécaire des Canadiens est lié au cycle de la croissance économique. Dans le graphique, l'axe de droite indique le rapport entre les versements hypothécaires et le revenu, et l'axe de gauche, le taux de croissance du PIB du Canada. Lors de quatre des cinq derniers ralentissements économiques, l'économie a touché un creux (« C », dans le graphique) juste après que le rapport d'amortissement de la dette a atteint un sommet (« S »). À l'heure actuelle, les mensualités hypothécaires sont assez élevées, mais elles ne sont pas à un sommet.

Rapport versements hypothécaires-revenu et cycle économique



Sources : SCHL; Statistique Canada, CANSIM

Personne-ressource : David Weingarden, (613) 748-2354, dweingar@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

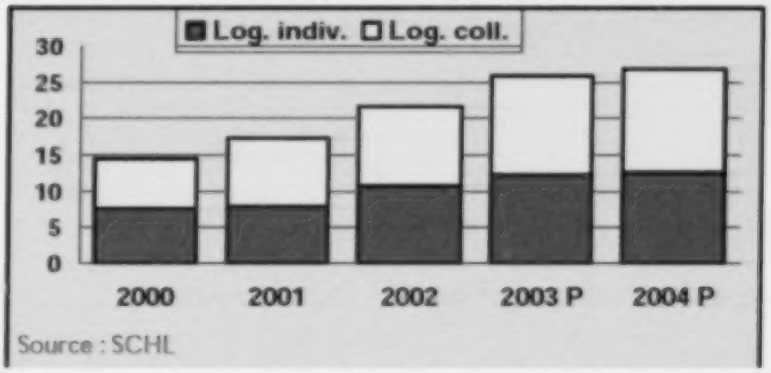
Le secteur de la construction résidentielle continue sur sa lancée

En Colombie-Britannique, le nombre de mises en chantier augmentera de plus de 20 % en 2003, pour atteindre 26 000. En 2004, il progressera d'un peu moins de 4 %, pour s'établir à 27 000, car la hausse des taux d'intérêt contribuera à modérer la demande. Les très nombreuses ventes de logements existants et les faibles stocks d'habitations achevées mais inoccupées continueront de soutenir la construction résidentielle, puisque les acheteurs se tourneront vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins.

Sur le plan économique, la province est en train de connaître une année semblable à celle qu'elle a connue l'an dernier. Les bas taux d'intérêt continuent de profiter à l'économie intérieure, qui englobe les dépenses de consommation et la construction résidentielle. À l'heure actuelle, les solides gains enregistrés au chapitre de l'emploi et la croissance du revenu de travail contribuent à augmenter la confiance des consommateurs. Du côté des échanges commerciaux, la hausse des prix du gaz naturel et la croissance du secteur des hydrocarbures sont bénéfiques en ce moment pour l'économie provinciale. Cependant, les droits d'exportation du bois d'oeuvre et le raffermissement de la devise canadienne auront un effet modérateur sur les exportations. Deux tiers des produits d'exportation britanno-colombiens sont destinés aux États-Unis, principal partenaire commercial de la province. Lorsque l'économie américaine reprendra de la vigueur vers la fin de 2003 et en 2004, l'économie de la Colombie-Britannique en profitera. L'amélioration de la conjoncture économique globale attirera davantage de gens dans la province, si bien que la population provinciale augmentera au même rythme que la population nationale.

Les ventes de logements existants sont en voie de dépasser le record atteint l'an dernier. Comme le nombre de nouvelles inscriptions sera inférieur à la demande, les prix des habitations évolueront à la hausse au cours des douze prochains mois. Cette tendance entraînera une progression des nouvelles inscriptions, qui finira par ralentir l'augmentation des prix.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Sur le marché des maisons individuelles, catégorie d'habitations la plus prisée, le nombre de mises en chantier devrait augmenter de 14 % en 2003 par rapport à 2002, atteignant 12 200; il progressera ensuite légèrement, pour se fixer à 12 500 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : La hausse du coût des terrains et la maigreur des stocks d'appartements dans les principaux centres urbains que sont Vancouver et Victoria encourageront la construction de logements collectifs. Dans le segment des collectifs, le nombre de mises en chantier devrait monter de 27 % cette année, pour atteindre 13 800, et de 5 % additionnels en 2004, pour se chiffrer à 14 500.

Reventes : Les ventes de logements existants demeureront assez nombreuses. Les taux hypothécaires augmenteront mais resteront bas, soutenant ainsi les ventes d'habitations dans l'ensemble de la province. Le nombre total de reventes S.I.A.® croîtra de 7 % en 2003, année où 88 600 habitations auront changé de mains. En 2004, il diminuera de 7 %, sous l'effet du relèvement des taux d'intérêt et de la modération de la croissance démographique.

Prix : Compte tenu des faibles stocks de logements disponibles, les prix continueront de subir des pressions à la hausse, même si le volume de reventes s'amenuisera en 2004. C'est encore dans les quartiers établis que l'on demande les prix les plus élevés sur le marché. Le prix moyen atteindra 255 000 $ en 2003 et 263 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Le 2 juillet 2003, le Comité international olympique a choisi Vancouver, Colombie-Britannique, comme ville hôte des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver de 2010. D'après les résultats estimatifs d'une étude portant sur l'incidence économique de ces événements, réalisée par InterVISTAS Consulting Inc., les Jeux ainsi que l'expansion du centre des congrès de Vancouver pourraient produire pour 10 milliards de dollars d'activité économique directe et créer 228 000 emplois directs et indirects dans l'ensemble de la province. La notoriété internationale dont jouira la région de Vancouver/Whistler créera des occasions non seulement pour les collectivités directement concernées par la tenue des Jeux, mais aussi pour d'autres régions de la province.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

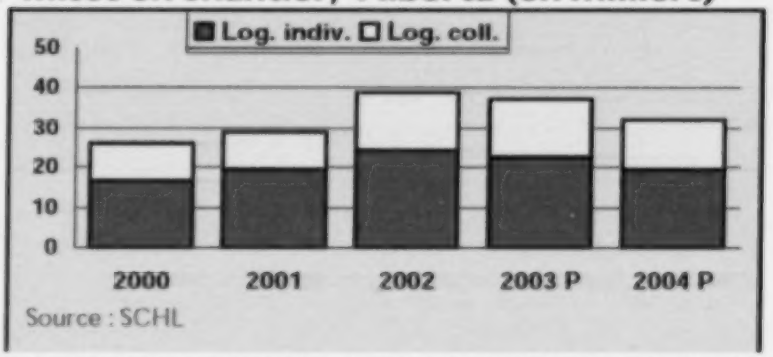
Le volume des mises en chantier retrouve un niveau soutenable

Troisième en importance au Canada, l'économie de l'Alberta croîtra de 3,5 % en 2003 et en 2004 grâce aux dépenses de consommation, aux dépenses d'investissement dans le secteur de l'énergie et à la hausse des exportations de pétrole et de gaz.

L'incidence positive de la croissance économique se fera sentir sur le marché provincial de l'emploi. On s'attend à ce que le nombre d'emplois en Alberta augmente de 48 500 en 2003 et de 43 000 en 2004. Par conséquent, le taux de chômage restera de plus de deux points de pourcentage inférieur à la moyenne nationale, qui sera de 7,7 %.

Le marché du travail est fort en Alberta, comparé à ceux de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et du Québec, si bien que les habitants d'autres régions du Canada continueront de venir en Alberta à la recherche d'emplois. Comme le nombre d'arrivants sera supérieur au nombre d'émigrants, la population de la province augmentera de 23 000 personnes en 2003 et de 21 000 autres en 2004 grâce à la migration interprovinciale, gains qui seront accentués par la migration internationale. La croissance démographique alimentera la hausse du nombre de ménages et contribuera à maintenir la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants à des niveaux élevés.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

Bien que les perspectives économiques et démographiques soient positives, le nombre de mises en chantier descendera de 37 200, en 2003, à 32 200, en 2004. L'augmentation attendue des taux hypothécaires et des prix a incité certains ménages à acheter une habitation cette année, précipitant ainsi l'activité qui aurait autrement eu lieu l'an prochain. Cependant, la diminution du nombre de mises en chantier ne témoigne pas d'un ralentissement considérable du marché, mais plutôt d'un retour à un rythme de production plus soutenable dans le secteur de la construction résidentielle. Les 32 000 mises en chantier prévues représenteront tout de même le troisième résultat en importance observé depuis 1981.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs de maisons individuelles sont en voie de réaliser, en 2003, leur deuxième performance annuelle en importance. Les mises en chantier de maisons individuelles passeront de 22 500, cette année, à 19 700, l'an prochain, accusant une baisse d'environ 12 %. L'affaiblissement de l'activité sera en grande partie attribuable à la concurrence accrue du marché de l'existant et à la hausse du prix des maisons individuelles neuves. On prévoit qu'en 2004 le prix moyen des habitations de ce type atteindra 277 000 $ à Calgary et 240 000 $ à Edmonton.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs devraient atteindre 14 700 cette année et de 12 500 en 2004. Étant donné la hausse des prix sur le marché des maisons individuelles neuves, la demande de logements en copropriété restera forte. Néanmoins, avec les préoccupations entourant l'accroissement des stocks de copropriétés et l'ascension des taux d'inoccupation sur le marché locatif, les investisseurs et les promoteurs devront être prudents.

Reventes : Dans l'ensemble, les facteurs économiques fondamentaux continuent d'être favorables au marché de la revente. En 2003, le nombre de ventes S.I.A.* descendra à 49 000. Au cours des mois à venir, on prévoit que l'activité sur le marché de l'existant ralentira, car la hausse des prix et des taux hypothécaires fera monter les coûts relatifs à la possession d'une habitation. La pénurie de logements inscrits dans les fourchettes de prix inférieures limitera également les niveaux d'activité. Néanmoins, le nombre de ventes s'élèvera à 47 000 en 2004, quatrième sommet en importance.

Prix : L'augmentation du nombre d'inscriptions incite les vendeurs à revoir à la baisse les prix auxquels ils s'attendaient à vendre leur habitation. L'an prochain, grâce à l'équilibre soutenu entre l'offre et la demande, la croissance du prix S.I.A.* moyen évoluera au même rythme que l'inflation globale. On prévoit que le prix moyen sera de 183 000 $ en 2003, puis qu'il montera à 190 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

À Edmonton, le prix moyen des maisons individuelles neuves a franchi le cap des 220 000 $. Les maisons de moins de 160 000 $ représentent désormais une infime proportion du marché, et celles de plus de 200 000 $, une part bien supérieure à 50 %. L'accroissement du coût moyen des terrains pour maisons individuelles, de la main-d'oeuvre et des matériaux a accentué le mouvement des prix à la hausse. En outre, les maisons construites cette année ont une superficie moyenne de 1 741 pieds carrés et sont donc de 2,4 % plus grandes que celles bâties au premier semestre de 2002. Le prix au pied carré d'une maison neuve type, y compris le terrain, a augmenté de 8,7 % pour la période allant de janvier à juin. Si l'on exclut le coût du terrain, le prix moyen s'élève à 89 $ le pied carré, affichant une progression d'un peu moins de 8 % par rapport à la même période l'an dernier.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

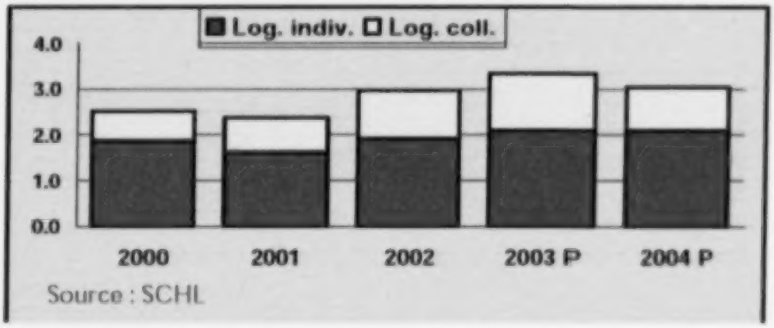
Aperçu

La construction est le moteur de la croissance économique

Après avoir subi une diminution de sa production économique pendant deux années consécutives, la Saskatchewan, devrait voir son économie croître de 2,5 % en 2003 et de 3 % en 2004. Le redressement attendu sera attribuable à la reprise de la production agricole, à la robustesse de l'industrie pétrolière et gazière et à un rythme soutenu d'activité dans la construction résidentielle.

On considère normalement que la croissance économique est le moteur de la construction résidentielle. Cependant, au cours des douze derniers mois, les mises en chantier d'habitations ont joué un rôle déterminant dans la croissance. Même si la population diminue, le nombre de ménages dans la province continue d'augmenter, quoique modérément. Les taux hypothécaires se situant presque à leurs plus bas niveaux en 50 ans on poussé davantage de ménages locataires à devenir propriétaires. Comme les logements existants de qualité sont rares, un pourcentage important d'accédants à la propriété se sont

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

donc tournés vers le marché des maisons individuelles neuves.

Par ailleurs, la structure démographique de la province est favorable au marché des logements collectifs. Quarante pour cent des Saskatchewanais ont plus de 45 ans; la demande de copropriétés et d'habitations n'exigeant pas d'entretien est donc en hausse. De plus, parmi les régions métropolitaines de recensement des Prairies, Saskatoon et Regina affichent la plus forte proportion de jeunes travailleurs, groupe qui est le plus susceptible de louer un logement. Près de 20 % des emplois dans ces deux centres sont occupés par des personnes âgées de 15 à 24 ans.

Compte tenu des facteurs susmentionnés, le nombre total de mises en chantier de propriétés résidentielles devrait s'établir à 3 350 en 2003 et à 3 050 en 2004. Il dépassera ainsi la barre des 3 000 durant deux années d'affilée, pour la première fois depuis le milieu des années 1980.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Au cours des derniers mois, les constructeurs se sont afférés à préparer des maisons-témoins et à exécuter les contrats déjà signés. Le nombre de logements individuels en construction a atteint son plus haut niveau depuis 1988, à Saskatoon, et depuis 1992, à Regina. Les mises en chantier de ce type d'habitation se chiffreront à 2 100 en 2003 et en 2004, ce qui correspond à quelque 350 logements de plus que la moyenne sur dix ans. En 2004, l'activité ne sera pas plus intense que cette année, car l'épuisement des stocks de maisons de petite superficie bâties sur des lots moins chers fait en sorte que certains acheteurs éventuels ne peuvent pas entrer sur le marché des maisons individuelles.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs atteindra 1 250 en 2003, soit son plus haut niveau en 15 ans. C'est la première fois en plus de dix ans que de gros ensembles d'appartements locatifs d'initiative privée sont mis en chantier, et les collectifs d'habitation pour les aînés demeurent populaires. Les maisons en rangée dominent le marché des copropriétés, alors que les appartements et les jumelés étaient plus communs durant les années antérieures. L'activité diminuera en 2004, car les constructeurs attendront que les logements neufs soient écoulés. Il reste que 950 logements collectifs seront mis en chantier l'an prochain, soit environ 200 de plus que la moyenne sur dix ans.

Reventes : Les ventes de logements existants sont limitées par la pénurie d'inscriptions plutôt que par la demande. Quelque 7 500 ventes S.I.A.* devraient être conclues cette année et en 2004. La légère progression de l'activité à Saskatoon et à Regina sera neutralisée par la diminution qui sera enregistrée dans le reste de la province. Plus des trois quarts des reventes seront effectuées dans ces deux villes.

Prix : Le prix de revente à Saskatoon et à Regina augmente plus rapidement que le taux d'inflation en raison de la demande soutenue et des ventes d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures. D'ici la fin de 2004, les prix monteront plus rapidement dans ces deux centres qu'ailleurs dans la province. Le prix de revente moyen dans la province s'élèvera à 105 000 $ en 2003, puis il grimpera de près de 3 % pour atteindre 108 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

L'activité est robuste dans le segment des maisons individuelles neuves; il est donc possible d'analyser les données du relevé des achèvements de la SCHL en fonction des achats par fourchette de prix. Par exemple, à la fin du premier semestre, les habitations de 170 000 à 189 999 $ étaient les plus populaires à Regina et représentaient 29 % des maisons individuelles écoulées. Elles étaient suivies de près par les habitations de plus de 190 000 $, avec une proportion de 28 %. À Saskatoon, 31 % des maisons individuelles écoulées se sont vendues entre 150 000 et 169 999 $. À ce jour en 2003, le prix moyen a atteint 182 163 $ à Regina et 181 611 $ à Saskatoon.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

La construction résidentielle est un secteur phare

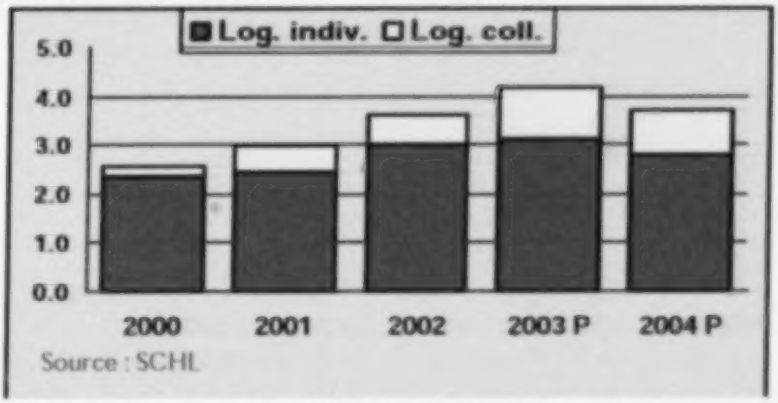
Au Manitoba, le taux de croissance économique a été inférieur à la moyenne nationale depuis 1998. Il en sera de même encore cette année et en 2004 : on prévoit des taux de 1,5 % et de 2,5 % respectivement. La cause principale de ces piètres résultats est l'incidence négative de l'appréciation du dollar canadien et de la léthargie de l'économie des États-Unis sur les exportations.

L'expansion économique est également entravée par la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, dont témoignent deux indicateurs : le taux de croissance de l'emploi et le taux de chômage. Ces taux sont de beaucoup inférieurs à la moyenne nationale. Les entreprises de plusieurs branches d'activité font état de difficultés à pourvoir les postes vacants. La pénurie de travailleurs est accentuée par la migration vers d'autres provinces; elle pousse les entreprises à augmenter la productivité des employés déjà sur place.

L'un des principaux catalyseurs de la croissance économique en 2003 a été la construction résidentielle. Les bas taux hypothécaires, la rareté des inscriptions sur le marché de la revente et l'accroissement de la demande de logements destinés aux ménages âgés n'ayant plus d'enfants à la maison ont eu un effet tonique sur le marché du neuf. Le nombre total de mises en chantier s'établira à 4 150 cette année, soit le meilleur résultat obtenu depuis 1989.

En 2004, la plupart des facteurs ayant soutenu la vigueur de la construction résidentielle seront toujours présents. Toutefois, la hausse des taux hypothécaires et des prix entraînera un léger recul du côté des maisons individuelles. Au total, il y aura 3 700 mises en chantier de propriétés résidentielles, soit environ 1 000 de plus que la moyenne sur dix ans.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2003, le nombre de mises en chantier de logements individuels s'accroîtra légèrement, pour atteindre 3 100. En 2004, les constructeurs continueront à exécuter les commandes provenant des ménages qui accèdent à la propriété pendant que les taux hypothécaires sont encore bas. Par contre, l'activité fléchira quelque peu en raison du recul de la demande, lui-même attribuable aux faibles gains enregistrés sur le marché de l'emploi en 2003 et à la hausse des taux hypothécaires. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles régressera de 9,7 % pour s'établir à 2 800 en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Stimulées par la robustesse du marché des logements pour aînés et le faible taux d'inoccupation sur le marché locatif, les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 1 050 en 2003. On prévoit que le rythme diminuera en 2004, même si la seconde phase d'un grand ensemble locatif et plusieurs ensembles pour aînés devraient être commencés. En effet, les mises en chantier de logements collectifs descendront à 900 en 2004.

Reventes : Si le marché de la revente est équilibré dans la plupart des centres de la province, il est actuellement favorable aux vendeurs à Winnipeg. Les inscriptions courantes régressent depuis 1998, tandis que les bas taux hypothécaires stimulent la demande. Le manque d'inscriptions continuera à restreindre les ventes, qui demeureront stables cette année, au nombre 10 800 transactions, avant de descendre à 10 500 en 2004.

Prix : Le prix de revente montera de près de 9 % dans la province pour atteindre 105 000 $ en 2003. L'augmentation des prix ralentira au cours des prochains mois, la possibilité d'une majoration des taux hypothécaires réduisant la demande. Le prix S.I.A.* moyen devrait se situer à 108 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

À Winnipeg, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait atteindre cette année son plus haut niveau depuis 1999, et rien ne laisse supposer qu'il y aura un ralentissement l'an prochain. L'activité est en grande partie stimulée par la demande de logements pour aînés, elle-même alimentée par la hausse du prix des logements existants. En effet, les aînés ont finalement vu augmenter l'avoir propre accumulé sur leur propriété et ils sont ainsi mieux placés pour acheter un logement collectif neuf, moins cher.

En outre, pour la première fois en plus de dix ans, un grand ensemble locatif a été commencé à Winnipeg. Lorsque toutes les phases de cet ensemble auront été achevées, il y aura au moins 300 logements locatifs de plus dans l'agglomération, qui a l'un des marchés locatifs les plus serrés au pays. Enfin, il ne faut pas oublier l'Entente concernant le logement abordable, qui soutient la construction de logements locatifs et collectifs. Les mises en chantier à Winnipeg devraient donc demeurer vigoureuses au cours de la période visée par les prévisions.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

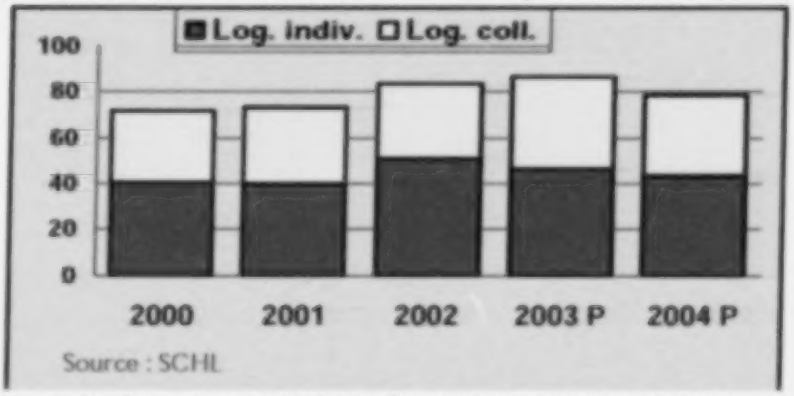
Aperçu

Les collectifs sont au premier rang en 2003

L'activité sur les marchés de l'habitation de l'Ontario s'est intensifiée. Le prix des habitations est en hausse. Les mises en chantier ont augmenté au troisième trimestre. En juillet, le nombre mensuel désaisonnalisé annualisé de ventes de logements existants a battu tous les records, et les ventes sont demeurées élevées en août. Les ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences* sont souvent un bon indicateur avancé des mises en chantier, et elles laissent supposer que la construction sera encore vigoureuse au quatrième trimestre. L'intense activité sur les marchés de l'habitation est le résultat de la faiblesse des taux hypothécaires et de la forte confiance des consommateurs.

La demande de logements est tributaire de l'expansion économique et de l'emploi. Dans la province, le taux de croissance annuel de l'emploi s'élèvera à son plus haut niveau en trois ans, et ce, même s'il s'est stabilisé au cours des derniers mois. Cette stabilisation est attribuable au recul de l'activité dans l'industrie du tourisme et de l'accueil au printemps et à l'été, causé par la flambée de syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), ainsi qu'à la panne de courant du mois d'août et à la diminution des exportations vers les États-Unis par suite de l'appréciation du dollar canadien. En revanche, les ventes au détail augmentent, et la rapide ascension de l'indicateur avancé composite chez notre voisin du Sud vient soutenir les prévisions voulant que la politique monétaire extrêmement stimulante de la Réserve fédérale américaine donnera un coup de fouet à l'économie toujours américaine et accroîtra la demande de produits manufacturés en Ontario.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

La demande de logements sera alimentée par l'immigration, qui se maintient à de hauts niveaux depuis la fin des années 1980. L'Ontario, qui a des réseaux sociaux et ethniques bien en place, demeurera la destination choisie par plus de la moitié des nouveaux arrivants au pays. De façon générale, les immigrants louent leur logement jusqu'à ce qu'ils soient bien établis, ce qui prend souvent une dizaine d'années. En septembre, Citoyenneté et Immigration Canada a annoncé un assouplissement de la note de passage exigée pour l'embauche de travailleurs (fédéraux) qualifiés, ce qui laisse supposer des augmentations de l'immigration dans le futur. Les migrants provenant d'autres provinces ne représentent qu'une fraction des migrants internationaux et, durant le premier semestre, le solde migratoire interprovincial a été négatif. Certains Ontariens semblent donc trouver que les perspectives d'emploi et le coût de la vie sont plus attrayants dans d'autres régions du Canada.

Le nombre de mises en chantier de propriétés résidentielles s'accroîtra pour s'établir à 86 300 cette année, avant de tomber à 78 500 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2003 et en 2004, la hausse des taux hypothécaires et des prix aura pour effet de réduire graduellement la demande sur le marché des maisons individuelles neuves, dont le prix est plus élevé que celui des autres types d'habitation. La demande des accédants à la propriété, qui n'ont pas accumulé d'avoir propre sur leur logement, sera la plus touchée par l'augmentation des frais de possession relatifs à ce genre d'habitation. Cette année, le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait s'établir à 46 900, ce qui constitue une légère baisse en regard du chiffre exceptionnel affiché en 2002. Il s'agit là du deuxième résultat en importance obtenu durant les quatorze dernières années. L'an prochain, ce nombre fléchira à nouveau pour se fixer à 44 000 – le troisième niveau en importance en quatorze ans.

Mises en chantier, logements collectifs : Le bond de la construction d'appartements en copropriété a fait grimper le nombre total de mises en chantier de logements collectifs en 2003. La construction de maisons en rangée en propriété absolue sera également forte. Les frais de possession se rapprochant du prix des loyers, il en résulte que les accédants à la propriété, tout comme les investisseurs achètent des logements sur ce marché. On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier avance de 21,3 % cette année, pour se fixer à 39 400, puis qu'il descende à 34 500 en 2004.

Reventes : Les taux hypothécaires, qui sont proches de leurs niveaux les plus bas, la forte confiance des consommateurs et la hausse des nouvelles inscriptions de logements existants ont porté les ventes à de nouveaux sommets. En 2003, les ventes S.I.A.* devraient battre le record de l'an dernier et atteindre le niveau inégalé de 186 000. On prévoit qu'elles diminueront quelque peu en 2004, pour s'établir à 176 000.

Prix : Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur avancé des prix, est demeuré élevé dans la plupart des centres de l'Ontario, ce qui laisse supposer que le prix des habitations est en hausse. Même si l'offre accrue de logements sur le marché de la revente allégera les pressions exercées sur les prix en 2004, ceux-ci augmenteront plus rapidement que l'inflation. Le prix de revente moyen augmentera de 8,1 % cette année et de 6,5 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

A Toronto, les stocks de copropriétés détenues par des investisseurs et offertes en location ont recommencé à diminuer cette année. Les données de l'Enquête sur les copropriétés dans la région du Grand Toronto, réalisée récemment par la SCHL, confirment que les ventes de copropriétés faisant partie du parc locatif ont été plus nombreuses que les achèvements de copropriétés données en location par leur propriétaire. De janvier à août 2003, le prix des appartements en copropriété s'est accru de 4 % dans l'agglomération. Cette hausse laisse supposer que les copropriétés mises en vente ont été écoulées facilement, les accédants à la propriété ayant profité des taux d'intérêt, exceptionnellement bas.

Personne-ressource : Brent Weimer, (416) 218-3329, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

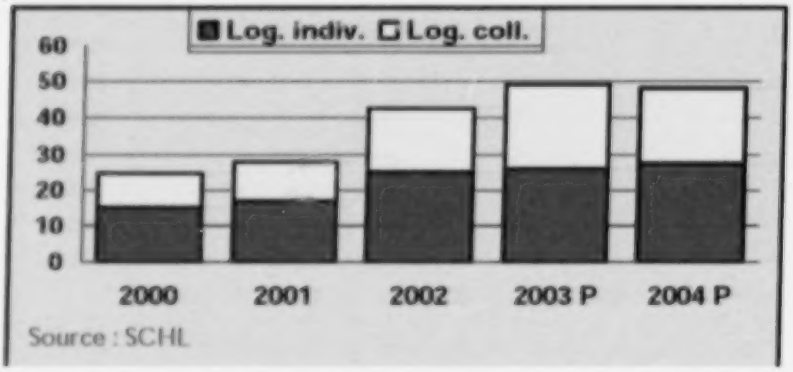
La croissance dans la construction résidentielle se poursuit en 2003

Les résultats observés depuis le début de l'année laissent supposer que l'économie et les facteurs démographiques continuent à soutenir la forte activité sur le marché de l'habitation en 2003. Au total, 49 000 logements seront mis en chantier au Québec cette année.

En 2003, l'économie québécoise a subi les répercussions d'une faiblesse temporaire des facteurs qui la stimulaient l'an dernier. Malgré la léthargie du marché de l'emploi au premier semestre et l'incertitude face à la reprise aux États-Unis, le degré de confiance des consommateurs est demeuré assez élevé. Les dépenses de consommation devraient continuer d'être soutenues par la forte croissance de l'emploi en 2002, l'accroissement du revenu disponible et les taux d'intérêt relativement bas. Les investissements privés ont recommencé à croître, mais cette hausse sera largement neutralisée par le recul des dépenses publiques dans la province cette année. Les échanges internationaux ont été limités en raison de la stagnation de l'économie États-Unis, de l'appréciation rapide du dollar canadien et de l'affaiblissement de certaines branches d'activité clés (transport aérien, automobile et certains segments de la haute technologie). Lorsque l'activité redémarrera aux États-Unis et dans ces branches d'activités clés, la croissance du commerce étranger repartira.

On s'attend à ce que le PIB de la province augmente de 2 % en 2003. L'emploi a progressé moins rapidement cette année, et le taux de chômage a oscillé autour de 9 %. La croissance de l'emploi s'amplifiera à partir de 2004. Les taux hypothécaires, qui sont demeurés bas cette année, conjugués à la hausse du solde migratoire et à l'étroitesse des marchés de l'habitation, ont soutenu la robustesse de la construction résidentielle : le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 49 000 en 2003, avant de tomber à 48 000 en 2004.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les importants gains réalisés récemment sur le marché du travail, les taux hypothécaires toujours bas, le degré de confiance relativement élevé des consommateurs et l'étroitesse des marchés de l'habitation sont tous des facteurs qui continueront à stimuler la demande et à soutenir la construction de maisons individuelles. On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier dans ce segment atteigne 26 000 en 2003, puis monte légèrement en 2004 pour se situer à 27 300.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2003, la construction de collectifs d'habitation dans la province a profité de l'offre réduite sur le marché locatif, de la popularité des copropriétés dans certains centres et de la demande soutenue sur le marché des logements pour retraités, qui est également étroit. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'accroîtra cette année pour s'élever à 23 000, puis il diminuera en 2004 pour s'établir à 20 700.

Reventes : La demande sur le marché de l'existant demeurera forte cette année, mais les ventes S.I.A.* ne dépasseront pas le chiffre record de 71 001 atteint l'an dernier. Malgré tout, grâce aux bas taux hypothécaires et à la hausse des nouvelles inscriptions de logements existants, les ventes S.I.A.* se chiffreront à 69 000 en 2003, avant de monter à 70 000 en 2004.

Prix : La demande de logements existants continuera d'être alimentée par les bas taux hypothécaires, dans un contexte où l'offre demeurera relativement modeste. Par conséquent, les marchés de la revente resteront favorables aux vendeurs, et d'importantes pressions à la hausse seront exercées sur les prix. On prévoit que le prix de revente moyen atteindra 149 000 $ en 2003 et 161 000 $ en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

La construction de collectifs d'habitation continue à augmenter dans les centres urbains du Québec. De fait, après avoir monté de plus de 50 % l'an dernier, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'est accru de près de 35 % à ce jour en 2003. Cette hausse s'étend à tous les modes d'occupation et s'observe également au niveau régional (en particulier dans le cas des logements locatifs).

La croissance récente de la demande de logements collectifs est attribuable à divers facteurs. Les récentes augmentations du solde migratoire et le vieillissement progressif de la population alimentent la demande dans les segments des logements locatifs et des copropriétés. En outre, les faibles stocks et les importantes hausses de prix sur les marchés de la revente incitent les ménages à opter pour la copropriété comme solution de rechange. Certains de ces facteurs ont davantage une incidence à long terme, mais d'autres pourraient bientôt jouer un rôle plus ou moins grand, d'où la nécessité de bien suivre l'évolution du secteur des logements collectifs dans les années à venir.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

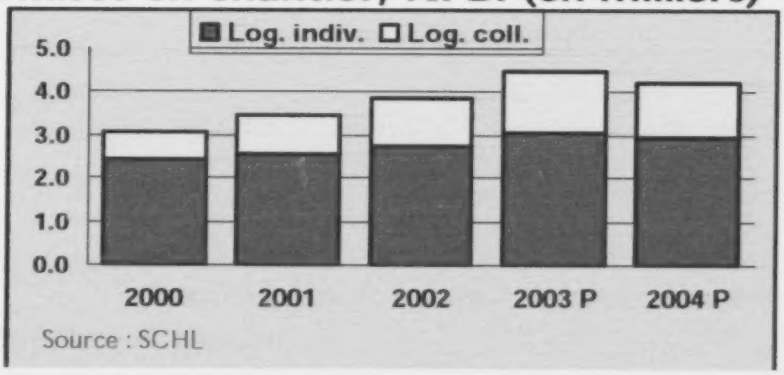
Aperçu

Le marché de l'habitation est vigoureux même si la croissance économique a faibli

Il est peu probable cette année que l'économie de la province croisse à un rythme aussi élevé qu'en 2002. Les consommateurs ne dépensent pas autant qu'au cours des dernières années. Alors que le cumul annuel des ventes au détail affiche le même taux de croissance qu'à la même période l'an dernier, celui des ventes de véhicules neufs a nettement fléchi. Les gains dans l'emploi ont ralenti, et les prestations d'assurance-emploi ont considérablement augmenté depuis le début de l'année. En outre, cette année, on a connu un fléchissement de la construction non résidentielle, des revenus agricoles en espèces et de la production des scieries. On annonce toutefois en 2004 une reprise de l'économie provinciale alimentée par de grands projets d'immobilisations, notamment l'élargissement à quatre voies de l'autoroute transcanadienne, au coût de 400 millions de dollars, et la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove, au coût de 750 millions de dollars. Par ailleurs, des décisions rendues récemment par l'ALENA et l'OMC donnent raison au Canada dans le dossier du bois d'oeuvre, ce qui devrait stimuler les exportations de la province. On peut donc s'attendre à ce que l'économie du Nouveau-Brunswick progresse de 2 % en 2003 et de 2,5 % en 2004. L'emploi devrait également s'améliorer : il affichera des gains de seulement 0,5 % en 2003, mais de 1,5 % en 2004.

Malgré une croissance économique plus lente, la construction résidentielle a continué d'être stimulée par les bas taux hypothécaires en 2003, de sorte que les mises en chantier monteront à 4 500. En 2004, les mises en chantier ralentiront pour se chiffrer à 4 200, principalement en raison d'une diminution de la construction de logements collectifs.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si les mises en chantier de logements individuels ont été lentes en début d'année, en raison de l'hiver rigoureux, elles ont repris de la vigueur pendant l'été et ont même atteint un sommet inégalé depuis 30 ans. Rien ne laisse prévoir un ralentissement de cette cadence à court terme. Les bas taux hypothécaires continueront de permettre à de nombreux ménages d'accéder à la propriété. Grâce à une flambée d'activité soutenue par les accédants à la propriété et les acheteurs de maison à un cran supérieur, le nombre de logements individuels commencés montera à 3 080 cette année. Il baissera légèrement en 2004, pour se situer à 2 970.

Mises en chantier, logements collectifs : Cette année, les faibles coûts d'emprunt ont stimulé les mises en chantier de logements collectifs. Ces dernières demeureront nombreuses en 2004, même si elles diminueront sans doute un peu. En effet, comme on prévoit un nombre accru de logements inoccupés dans la plupart des grands centres urbains, les constructeurs devraient réduire la cadence en 2004. Au total, 1 420 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2003 et 1 230, en 2004.

Reventes : Le marché de la revente s'emballe au Nouveau-Brunswick, affichant un taux de croissance record, et aucun ralentissement ne s'annonce à l'horizon. Plusieurs facteurs clés stimuleront les ventes S.I.A.® au cours de la période visée par nos prévisions : le degré de confiance élevé des consommateurs, l'amélioration de l'emploi, la migration intraprovinciale ainsi que l'accroissement du volume des inscriptions. On prévoit 5 200 ventes S.I.A.® en 2003 et 5 350, en 2004.

Prix : L'augmentation du nombre d'inscriptions pourrait détendre quelque peu le marché de la revente, qui est serré à l'heure actuelle. Par contre, cet effet risque d'être annulé si les consommateurs continuent de profiter des bas taux hypothécaires pour acheter des logements de grande taille et de prix élevé. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen devrait monter de 2,9 % en 2003, puis de 1,5 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Entre 1996 et 2001, plus de 3 600 personnes sont venues s'installer dans le comté de Westmorland. De ce nombre, plus de 60 % proviennent du nord-est de la province, à prédominance francophone. Cette tendance migratoire explique en partie la croissance de presque 40 % de la population de Dieppe depuis 1991. Avec une population totale de tout près de 15 000 habitants, Dieppe est devenue une ville. Outre la migration intraprovinciale, deux facteurs clés semblent avoir favorisé la demande de logements : les possibilités d'emploi et les bas taux hypothécaires. La ville de Dieppe a beaucoup contribué à l'essor du marché résidentiel du Grand Moncton, où un sommet record de 346 mises en chantier a été atteint en 2002. L'expansion de l'infrastructure routière et du parc industriel de Dieppe, le projet de centre-ville et le nouvel aéroport international continuent de pousser la croissance de l'économie de Dieppe.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

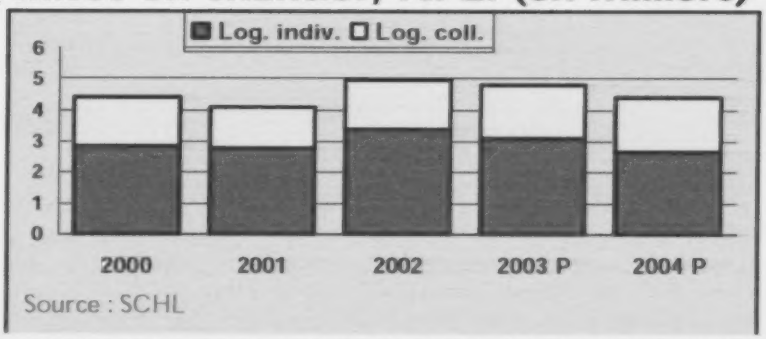
L'effervescence s'atténue

La construction résidentielle est clairement à la baisse en Nouvelle-Écosse en 2003, après une année 2002 exceptionnelle, et ce recul devrait se poursuivre tout au long de 2004. Comme il n'y a pas eu de croissance solide de l'emploi et de l'immigration sous-jacente ces dernières années, c'est presque exclusivement aux bas taux hypothécaires persistants, qui favorisent l'accession à la propriété, que tiennent les ventes élevées et la forte construction résidentielle observées récemment. Puisqu'on prévoit une remontée graduelle des taux hypothécaires d'ici la fin de 2004, on peut s'attendre à ce que la demande faiblisse sensiblement sur le marché de la propriété.

Le secteur encore jeune des ressources énergétiques extracôtières n'a pas été porteur de bonnes nouvelles pour l'économie généralement terne de la Nouvelle-Écosse. Bien qu'aucun secteur particulier de l'économie ne batte vraiment de l'aile, la plupart affichent des replis importants en comparaison des gains impressionnants réalisés en 2002. La construction résidentielle – un important moteur du redressement de l'économie au cours des dernières années – ayant ralenti, l'économie de la province devrait suivre la même tendance en 2003 et en 2004. La hausse du PIB de la Nouvelle-Écosse devrait se situer à près de 2,5 %, en 2003 et en 2004.

L'excellente performance du secteur de l'habitation de la Nouvelle-Écosse en 2002 a masqué l'absence de facteurs économiques fondamentaux pour maintenir l'élan de ce secteur à court terme dans un contexte de taux hypothécaires à la hausse. Par conséquent, le total des mises en chantier d'habitations se repliera : il passera d'un peu moins de 5 000, en 2002, à 4 775 cette année et à 4 400 en 2004.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme la demande de logements pour propriétaires-occupants continue de s'amollir, les mises en chantier de logements individuels devraient accuser des baisses importantes en 2003 et en 2004. On peut s'attendre à ce qu'elles soient au nombre de 3 100 cette année, et de seulement 2 650 l'an prochain, la hausse des frais de possession se conjuguant aux tendances démographiques sous-jacentes pour inciter les constructeurs à offrir davantage de logements modestes à densité d'occupation moyenne sur ce marché où domine la maison individuelle de luxe.

Mises en chantier, logements collectifs : Les collectifs seront les vedettes du marché de la construction résidentielle en Nouvelle-Écosse. On estime que les mises en chantier de logements collectifs atteindront 1 675 en 2003 et resteront élevées en 2004, au nombre de 1 750. Les promoteurs continueront de mettre en chantier des ensembles de logements locatifs en prévision d'un réveil de la demande attendu en 2004 avec le redressement de l'économie. Par ailleurs, la hausse des frais de possession et des coûts de construction favorisera encore plus la revitalisation du segment des logements en copropriété – jumelés, maisons en rangée et appartements – à Halifax.

Reventes : Depuis le début de 2003, ce sont les ventes de logements existants dans les petits marchés de la province qui ont soutenu l'activité sur le marché de la revente, mais il faut s'attendre à un essoufflement imminent. Le volume des ventes de logements existants devrait descendre à 9 450 cette année et à 8 900 en 2004, en raison d'un affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants causé par la hausse des coûts d'emprunt et la faible progression de l'emploi ces dernières années.

Prix : Le prix de revente des logements augmente un peu plus rapidement que prévu depuis le début de l'année. Cependant, le volume des inscriptions courantes s'étoffe depuis quelques mois, alors que les ventes continuent de baisser. Ces deux facteurs limiteront la montée du prix de revente moyen, qui devrait croître de 7,4 % cette année, mais de seulement 2,2 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

En comparant l'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada pour la Nouvelle-Écosse à l'IPC national, on observe que les prix augmentent plus vite en Nouvelle-Écosse que dans l'ensemble du pays depuis 18 mois. En effet, depuis le début de 2002, la hausse du coût de la vie dans la province est supérieure au taux d'inflation au Canada sur une période d'un an : cet écart a même atteint 2,5 %. Bien qu'il y ait plusieurs facteurs explicatifs, notamment les primes d'assurance automobile et le coût de l'essence, il sera intéressant de voir si les pressions inflationnistes affaibliront la demande de logements.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

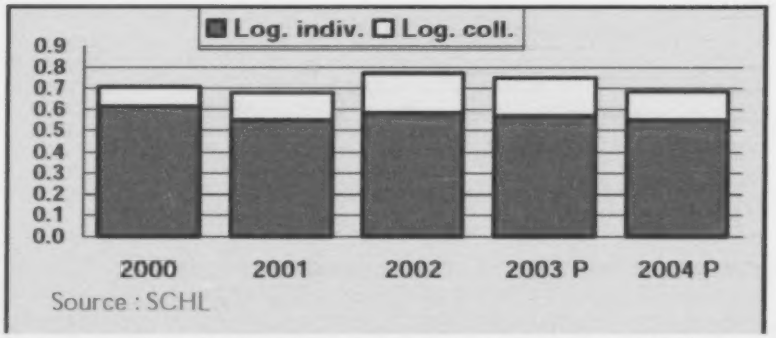
Aperçu

En région rurale, les mises en chantier de logements individuels au premier semestre de 2003 ont bondi par rapport à un an plut tôt

La croissance du PIB de la province descendra à 2,0 % en 2003, un rythme nettement inférieur à celui de 2002, année au cours de laquelle l'économie s'était redressée après avoir subi une série de revers ayant freiné sa progression en 2001.

Cette année, la croissance économique aura été soutenue par la vigueur durable du secteur de la construction résidentielle, une amélioration importante de la construction non résidentielle et une poussée de l'activité dans le secteur de l'agriculture. On prévoit une récolte de pommes de terre normale pour chacune des deux années visées par nos prévisions. Comme les entreprises de transformation des aliments sont tributaires des producteurs agricoles locaux pour leur approvisionnent en matières premières, elles aussi devraient afficher d'excellents résultats en 2003 en raison de la production agricole accrue.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

Le tourisme devrait également demeurer florissant en 2003 et en 2004, même si le dollar canadien s'est apprécié.

On s'attend à ce que l'emploi et la population active continuent de croître à l'Île-du-Prince-Édouard en 2003 et en 2004. Grâce à la diversification de l'économie provinciale, le secteur des services devrait continuer d'enregistrer des gains au chapitre de l'emploi. Dans le secteur de la construction, un certain nombre de projets – résidentiels et non résidentiels – continueront de soutenir la progression de l'emploi.

Il devrait y avoir 750 mises en chantier d'habitations en 2003, soit un repli de seulement 3,2 % par rapport au sommet enregistré en 2002, le plus haut des dix dernières années. L'activité enregistrée cette année sera surtout attribuable à la construction de logements collectifs dans la région de Charlottetown. En 2004, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait fléchir à nouveau, pour s'établir à 685.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de logements individuels demeurera vive en 2003. En effet, un total de 575 habitations seront mises en chantier, soit seulement sept de moins que le sommet atteint en 2002 (582), le plus haut depuis 1988. Tout au long du premier semestre de 2003, la construction de logements individuels dans les régions rurales de la province a été nettement plus intense qu'à la même période en 2002, et c'est également dans ces régions-là qu'une croissance devrait être enregistrée en 2003 et en 2004. Les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront en 2004, pour s'établir à 550.

Mises en chantier, logements collectifs : On prévoit que 175 logements collectifs seront mis en chantier en 2003, soit 18 de moins qu'en 2002. Cette hausse provient entièrement du marché de Charlottetown, où plusieurs grands immeubles d'appartements ont été commencés. Le total devrait descendre à 135 en 2004, puisqu'on ne prévoit actuellement aucun projet de construction d'envergure.

Reventes : Comme c'est le cas depuis quatre ans, il y aura environ 1 200 ventes S.I.A.® à l'Île-du-Prince-Édouard cette année et l'an prochain. Même si la demande de logements existants est soutenue, la rareté des inscriptions demeure le principal obstacle à l'accroissement des ventes S.I.A.®.

Prix : Le prix S.I.A.® moyen s'est fortement alourdi pendant plusieurs années en raison de la pénurie de logements à vendre et de la forte demande sur le marché de la revente des centres urbains de la province. En 2003 et en 2004, le prix S.I.A.® moyen devrait augmenter à un rythme beaucoup plus lent – soit de 1 %.

Faits saillants au niveau provincial

Depuis deux ans, plusieurs chantiers d'envergure ont vu le jour dans la petite municipalité de Borden-Carleton, qui jouit de la proximité du pont de la Confédération. Les deux plus importants sont l'agrandissement des installations de *Master Packaging* et la construction de l'usine de *Atlantic Beef Products Inc.*, qui devrait débuter vers la fin de 2003.

Ensemble, ces deux projets coûteront environ 33 millions de dollars et créeront 170 emplois, ce qui aura sûrement une incidence positive sur l'économie de cette collectivité de moins de 1 000 habitants.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

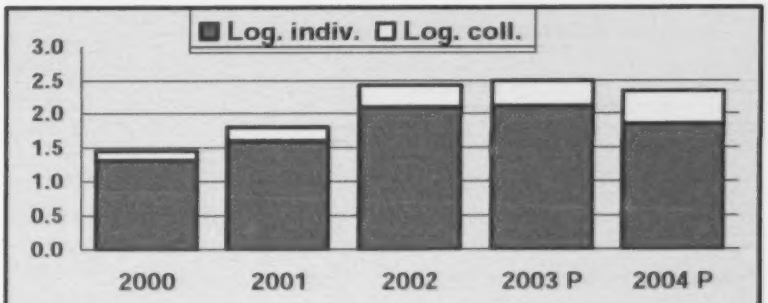
Aperçu

La reprise économique se poursuit, mais plus lentement

Pour la quatrième fois en six ans, l'économie de la province est en voie d'enregistrer la plus forte croissance au pays, en 2003. Cette expansion se poursuivra en 2004, mais à un rythme un peu moins rapide qu'au cours des dernières années. On peut s'attendre à ce que la production de pétrole plafonne l'an prochain, ce qui signifie que la croissance économique sera largement tributaire de la vigueur des autres secteurs. Les dépenses relatives aux projets White Rose et Voisey's Bay vont augmenter en 2004, et les emplois directs que génèrent ces deux projets devraient doubler. Grâce à la robustesse de l'emploi et à l'augmentation des revenus, les consommateurs demeureront confiants. L'accroissement des revenus et le niveau bas – quoiqu'à la hausse – des coûts d'emprunt annoncent une autre excellente année pour le commerce de détail.

Malgré les événements récents entourant le nouveau moratoire sur la pêche à la morue le long de la côte nord-est et dans le golfe, les régions rurales se sont étonnamment bien tirées d'affaires. Leur résistance tient en bonne partie aux gains constants dans l'emploi lié à la pêche et à la hausse des revenus provenant des pêcheries les plus lucratives, comme celle de la crevette. De plus, la demande refoulée attribuable à la baisse des pêches au cours des années 1990 a commencé à être satisfaite au cours des dernières années. Bien que les régions rurales demeurent plus dynamiques qu'aux cours des années 1990, une baisse graduelle de la population, causée par l'émigration, modérera leur croissance future. La région de St. John's, qui possède une économie plus importante et plus diversifiée qu'ailleurs dans la province, continue d'attirer des personnes des régions avoisinantes. Ces facteurs, conjugués à une autre solide performance économique, soutiendront le marché de l'habitation dans la région de la capitale l'an prochain. Les mises en chantier s'accroîtront de 3,3 % à Terre-Neuve-et-Labrador en 2003, pour s'établir à 2 500; elles descendront à 2 350 en 2004.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'alourdissement du coût de la main-d'oeuvre et des matériaux continuera de faire grimper les coûts de construction l'an prochain. Cette hausse se conjuguera à une légère augmentation des taux d'intérêt pour faire monter les charges hypothécaires. Or, même si les ventes de logements neufs continueront d'être fermes, l'accroissement des frais de possession devrait accentuer le virage de l'offre vers des logements moins chers, comme les maisons en rangée et les duplex. Ce changement dans l'offre se fera au détriment des mises en chantier de logements individuels. Ces dernières devraient monter à 2 125 cette année, puis descendre à 1 850 en 2004. Néanmoins, ces volumes demeurent nettement supérieurs à ceux observés pendant la majeure partie des années 1990.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs continuera de se redresser durant la période de prévisions. On prévoit qu'il s'élèvera à 375 en 2003 et à 500 en 2004. La construction de logements en copropriété s'intensifiera en raison de la demande attribuable aux aînés et aux petits ménages, dont le poids démographique ira croissant. La demande de maisons en rangée et de duplex – des logements plus abordables – et les investissements publics dans le logement abordable favoriseront également la mise en chantier de logements collectifs.

Reventes : Grâce à leur essor au cours du troisième trimestre, les ventes S.I.A.® seront aussi élevées cette année qu'en 2002. Les bas taux d'intérêt ont eu pour effet de déplacer vers cette année une partie de la demande future. Les ventes de logements existants devraient se replier légèrement en 2004 pour s'établir à 2 900, un volume nettement supérieur à ceux observés par le passé.

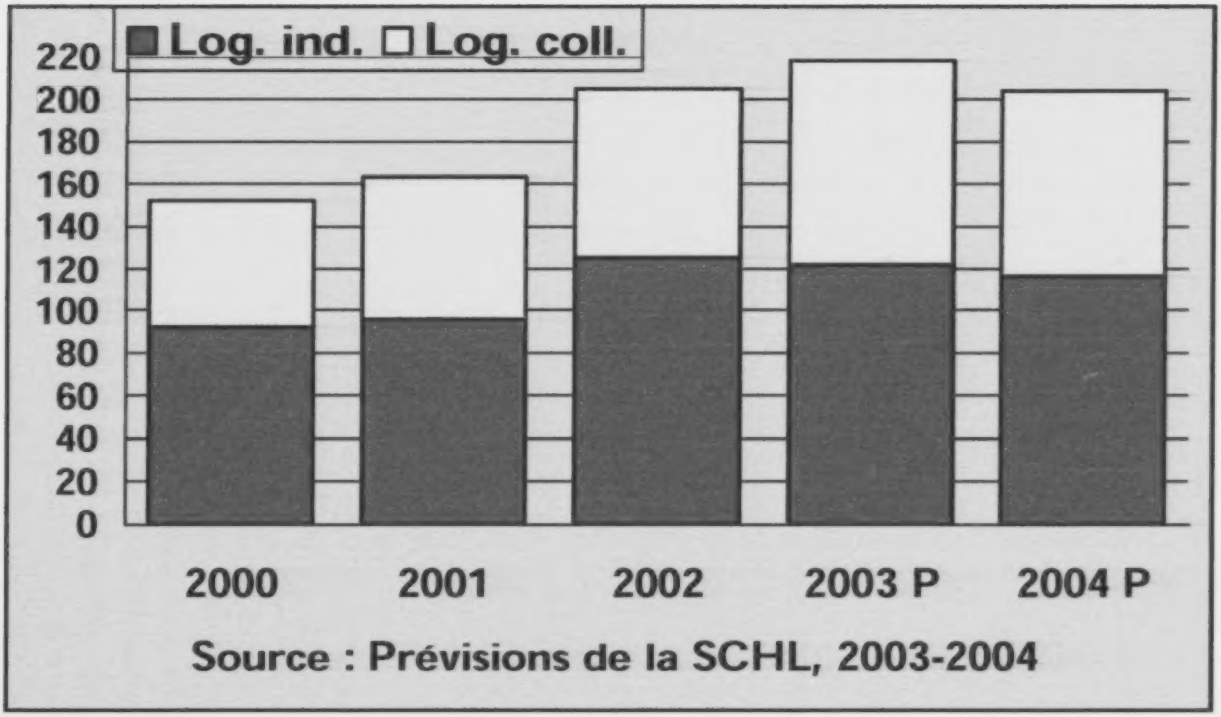
Prix : Puisque de plus en plus de logements neufs sont vendus par l'intermédiaire du S.I.A.®, les coûts de construction accrus et la forte demande feront grimper le prix S.I.A.® moyen de 5 % cette année, puis de 4 % en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Dans le segment des copropriétés, comme dans d'autres segments du marché de la région de St. John's, la demande est en progression depuis quelques années. Bien que cette poussée soit largement attribuable à la robustesse de l'emploi, à l'augmentation des revenus et aux taux hypothécaires exceptionnellement bas, la variable démographique joue également un rôle. En effet, la diminution de la taille des ménages, en raison du vieillissement de la population, et l'arrivée de personnes provenant de régions où le marché de la copropriété est déjà établi stimulent également la demande. Les ventes S.I.A.® de logements en copropriété ont bondi de presque 15 % entre 2001 et 2002, alors que le prix moyen de ces logements s'est accru de 3,8 %, pour atteindre un peu moins de 102 000 $. Cette tendance s'est poursuivie au cours des huit premiers mois de 2003, le prix S.I.A.® moyen grimpant à 109 155 $. Selon les tendances démographiques, la demande de copropriétés continuera de se développer à long terme. La construction s'intensifiera dans ce segment à mesure que les logements inoccupés pouvant être convertis en copropriétés se feront plus rares.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales (nombre et variation annuelle en pourcentage)							
	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004(P)
T.-N.	1 450	1 371	1 459	1 788	2 419	2 500	2 350
%	-14,5	-5,4	6,4	22,5	35,3	3,3	-6,0
Î.-P.-É.	524	616	710	675	775	750	685
%	11,5	17,6	15,3	-4,9	14,8	-3,2	-8,7
N.-É.	3 137	4 250	4 432	4 092	4 970	4 775	4 400
%	-17,7	35,5	4,3	-7,7	21,5	-3,9	-7,9
N.-B.	2 447	2 776	3 079	3 462	3 862	4 500	4 200
%	-9,4	13,4	10,9	12,4	11,6	16,5	-6,7
QUÉ.	23 138	25 742	24 695	27 682	42 452	49 000	48 000
%	-10,7	11,3	-4,1	12,1	53,4	15,4	-2,0
ONT.	53 830	67 235	71 521	73 282	83 597	86 300	78 500
%	-0,4	24,9	6,4	2,5	14,1	3,2	-9,0
MAN.	2 895	3 133	2 560	2 963	3 617	4 150	3 700
%	10,8	8,2	-18,3	15,7	22,1	14,7	-10,8
SASK.	2 965	3 089	2513	2 381	2 963	3 350	3 050
%	7,5	4,2	-18,6	-5,3	24,4	13,1	-9,0
ALB.	27 122	25 447	26 266	29 174	38 754	37 200	32 200
%	14,6	-6,2	3,2	11,1	32,8	-4,0	-13,4
C.-B.	19 931	16 309	14 418	17 234	21 625	26 000	27 000
%	-32,1	-18,2	-11,6	19,5	25,5	20,2	3,8
CAN.	137 439	149 968	151 653	162 733	205 034	*218 500	*204 100
%	-6,5	9,1	1,1	7,3	26,0	6,6	-6,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	2 125	1 850
%	-11,0	13,5	6,7	21,5	30,9	1,6	-12,9
Î.-P.-É.	387	472	614	551	582	575	550
%	3,5	22,0	30,1	-10,3	5,6	-1,2	-4,3
N.-É.	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	3 100	2 650
%	-23,2	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-7,8	-14,5
N.-B.	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	3 080	2 970
%	-6,4	10,7	10,9	5,4	7,6	11,2	-3,6
QUÉ.	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	26 000	27 300
%	-8,6	7,6	-2,8	12,0	46,9	2,9	5,0
ONT.	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	46 900	44 000
%	-7,5	20,4	4,2	-3,5	29,0	-8,2	-6,2
MAN.	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	3 100	2 800
%	17,3	-5,8	5,2	4,8	22,6	2,8	-9,7
SASK.	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 100	2 100
%	10,2	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	8,8	0,0
ALB.	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	22 500	19 700
%	10,5	-16,9	0,9	17,4	24,0	-8,2	-12,4
C.B.	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	12 200	12 500
%	-32,7	0,5	-14,7	5,6	36,5	13,7	2,5
CAN.	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	*121 700	*116 400
%	-7,2	6,7	0,0	4,2	30,6	-2,9	-4,4

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	364	138	144	190	327	375	500
%	-23,5	-62,1	4,3	31,9	72,1	14,7	33,3
Î.-P.-É.	137	144	96	124	193	175	135
%	42,7	5,1	-33,3	29,2	55,6	-9,3	-22,9
N.-É.	880	905	1 576	1 331	1 607	1 675	1 750
%	0,7	2,8	74,1	-15,5	20,7	4,2	4,5
N.-B.	458	575	637	889	1 093	1 420	1 230
%	-20,6	25,5	10,8	39,6	22,9	29,9	-13,4
QUÉ.	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	23 000	20 700
%	-13,9	17,6	-6,0	12,2	63,9	33,8	-10,0
ONT.	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	39 400	34 500
%	13,0	31,9	9,4	10,6	-3,5	21,3	-12,4
MAN.	527	902	212	503	601	1 050	900
%	-11,1	71,2	-76,5	137,3	19,5	74,7	-14,3
SASK.	811	1 019	623	754	1 032	1 250	950
%	1,0	25,6	-38,9	21,0	36,9	21,1	-24,0
ALB.	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	14 700	12 500
%	28,1	24,3	7,7	-0,3	51,3	3,3	-15,0
C.-B.	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	13 800	14 500
%	-31,6	-32,6	-8,0	34,5	16,3	26,7	5,1
CAN.	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*96 800	*87 700
%	-5,3	13,3	2,9	12,2	19,4	21,5	-9,4

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	Jumelés	163	50	44	30	36	50	120
	En rangée	20	9	23	36	42	60	100
	Appartements	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	500
Î.-P.-É.	Jumelés	28	32	46	56	64	40	40
	En rangée	10	31	21	10	47	50	20
	Appartements	99	81	29	58	82	85	75
	Total	137	144	96	124	193	175	135
N.-É.	Jumelés	290	218	266	228	253	400	300
	En rangée	89	29	17	40	144	200	150
	Appartements	501	658	1 293	1 063	1 210	1 075	1 300
	Total	880	905	1 576	1 331	1 607	1 675	1 750
N.-B.	Jumelés	106	134	113	114	186	180	250
	En rangée	89	94	26	153	68	130	150
	Appartements	263	347	498	622	839	1 110	830
	Total	458	575	637	889	1 093	1 420	1 230
QUÉ.	Jumelés	1 930	1 586	1 291	1 309	1 855	2 600	2 400
	En rangée	1 074	1 184	858	869	964	900	1 500
	Appartements	5 449	7 174	7 197	8 311	14 376	19 500	16 800
	Total	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	23 000	20 700
ONT.	Jumelés	4 575	6 445	7 167	7 106	6 886	6 400	6 500
	En rangée	10 073	10 425	10 846	10 269	11 849	12 200	12 000
	Appartements	6 445	10 944	12 421	16 275	13 748	20 800	16 000
	Total	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	39 400	34 500
MAN.	Jumelés	131	90	52	51	68	85	90
	En rangée	81	151	63	84	76	65	70
	Appartements	315	661	97	368	457	900	740
	Total	527	902	212	503	601	1 050	900
SASK.	Jumelés	174	155	148	116	142	100	120
	En rangée	222	104	173	240	456	485	200
	Appartements	415	760	302	398	434	665	630
	Total	811	1,019	623	754	1 032	1 250	950
ALB.	Jumelés	1 428	1 570	1 518	1 957	2 869	2 500	2 000
	En rangée	1 512	1 424	1 545	1 779	2 531	2 800	2 500
	Appartements	4 105	5 765	6 368	5 669	8 834	9 400	8 000
	Total	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	14 700	12 500
C.-B.	Jumelés	1 218	816	885	916	1 225	1 240	1 300
	En rangée	2 117	1 444	1 675	1 686	2 305	3 210	3 400
	Appartements	7 905	5 318	4 410	6 770	7 365	9 350	9 800
	Total	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	13 800	14 500
CAN.	Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	13 595	13 120
	En rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	20 100	20 090
	Appartements	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	63 150	54 455
	Total	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*96 800	*87 700

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	3 000	2 900
%	5,4	6,5	6,4	8,3	7,3	-0,5	-3,3
Î.-P.-É.	1 125	1 184	1 206	1 234	1 221	1 200	1 200
%	39,6	5,2	1,9	2,3	-1,1	-1,7	0,0
N.-É.	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 450	8 900
%	6,4	9,6	-2,8	10,1	8,5	-7,7	-5,8
N.-B.	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 200	5 350
%	-0,8	12,0	3,4	5,6	6,5	2,2	2,9
QUÉ.	45 192	49 792	53 755	61 620	71 001	69 000	70 000
%	4,0	10,2	8,0	14,6	15,2	-2,8	1,4
ONT.	138 463	148 659	147 158	162 318	177 406	186 000	176 000
%	-1,5	7,4	-1,0	10,3	9,3	4,8	-5,4
MAN.	10 762	10 867	10 612	11 440	10 990	10 800	10 500
%	-3,7	1,0	-2,3	7,8	-3,9	-1,7	-2,8
SASK.	8 068	8,053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500
%	-3,3	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-5,5	0,0
ALB.	43 383	42,684	43 311	48 989	51 042	49 000	47 000
%	-0,7	-1,6	1,5	13,1	4,2	-4,0	-4,1
C.-B.	52 910	58,084	54 179	69 554	82 737	88 600	82 600
%	-22,4	9,8	-6,7	28,4	19,0	7,1	-6,8
CAN.**	314 151	334,963	333 467	380 154	420 676	*429 800	*412 000
%	-4,8	6,6	-0,4	14,0	10,7	2,2	-4,1

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. ** Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	118 500	123 000
%	-0,8	3,1	5,5	4,9	8,3	4,8	3,8
Î.-P.-É.	79 577	82 138	82 884	87 696	95 117	96 100	97 100
%	-7,9	3,2	0,9	5,8	8,5	1,0	1,0
N.-É.	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	136 000	139 000
%	0,3	5,8	7,0	5,1	9,7	7,4	2,2
N.-B.	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	103 000	104 500
%	-1,4	2,5	4,0	4,7	4,4	2,9	1,5
QUÉ.	103 947	107 501	111 260	115 865	129 504	149 000	161 000
%	2,2	3,4	3,5	4,1	11,8	15,1	8,1
ONT.	167 115	174 049	183 841	193 357	210 699	227 700	242 500
%	1,7	4,1	5,6	5,2	9,0	8,1	6,5
MAN.	86 419	86 423	87 884	93 192	96 639	105 000	108 000
%	1,2	0,0	1,7	6,0	3,7	3,7	2,9
SASK.	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	108 000
%	4,3	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	2,9
ALB.	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	183 000	190 000
%	6,4	5,1	4,8	5,1	10,7	7,5	3,8
C.-B.	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	255 000	263 000
%	-3,8	1,5	2,8	0,7	7,2	6,7	3,1
CAN.**	152 393	158 180	164 095	171 916	188 168	*205 000	*215 600
%	-1,5	3,8	3,7	4,8	9,5	9,3	4,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. ** Canada : total des 10 provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2,6	5,5	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,5
Î.-P.-É.	1,9	1,5	5,3	2,0	1,8	2,5	1,5
N.-É.	3,8	2,4	2,7	0,9	1,2	2,0	1,4
N.-B.	2,3	3,3	1,8	0,0	3,3	0,5	1,5
QUÉ.	2,7	2,3	2,4	1,1	3,4	1,7	2,3
ONT.	3,3	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	1,8
MAN.	1,9	1,3	2,2	0,6	1,6	0,6	1,0
SASK.	1,3	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,3	1,5
ALB.	3,9	2,5	2,3	2,8	2,6	2,9	2,5
C.-B.	0,1	1,9	2,2	-0,3	1,6	2,1	2,0
CAN.	2,7	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	2,0

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions

Taux de chômage (en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	18,0	16,9	16,7	16,1	16,9	17,1	16,6
Î.-P.-É.	13,8	14,4	12,0	11,9	12,1	10,4	9,9
N.-É.	10,5	9,6	9,1	9,7	9,7	9,1	9,2
N.-B.	12,2	10,2	10,0	11,2	10,4	10,6	10,6
QUÉ.	10,3	9,3	8,4	8,7	8,6	8,8	8,8
ONT.	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	7,1	7,1
MAN.	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	4,8	4,7
SASK.	5,7	6,1	5,2	5,8	5,7	5,4	5,5
ALB.	5,6	5,7	5,0	4,6	5,3	5,5	5,5
C.-B.	8,8	8,3	7,2	7,7	8,5	8,4	8,4
CAN.	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,7	7,7

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	6,9	5,5	5,8	0,9	15,4	4,5	2,0
Î.-P.-É.	4,0	4,2	3,0	0,2	5,7	2,0	2,5
N.-É.	3,8	5,5	4,0	2,6	4,4	2,5	2,3
N.-B.	3,9	6,2	3,1	1,0	4,0	2,0	2,5
QUÉ.	3,2	6,2	4,7	1,8	4,0	2,0	3,2
ONT.	4,9	7,5	5,6	1,8	3,6	2,3	2,9
MAN.	4,8	1,6	4,6	1,2	2,1	1,5	2,5
SASK.	4,2	0,2	3,2	-0,7	-1,5	2,5	3,0
ALB.	4,6	1,4	5,7	2,7	1,5	3,5	3,5
C.-B.	1,5	3,2	4,8	-0,1	2,4	1,7	2,8
CAN.	4,1	5,5	5,3	1,9	3,3	1,9	3,0

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	-7 744	-3 384	-4 725	- 3 850	-1 950	-1 200	-1 000
Î.-P.-É.	55	366	20	329	321	600	650
N.-É.	-132	2 313	-564	-334	1 002	1 025	525
N.-B.	-2 506	35	-1 411	-1 331	410	700	750
QUÉ.	2 509	10 983	14 848	26 557	25 925	17 500	22 000
ONT.	77 346	109 972	151 099	158 339	125 674	68 000	96 000
MAN.	-1 677	820	-377	-973	2 442	-1 400	-1 400
SASK.	-1 293	-6 102	-7 648	-7 979	-6 324	-6 200	-5 200
ALB.	45 985	27 793	34 012	36 820	27 084	29 200	27 200
C.-B.	6 859	16 231	14 483	28 231	20 459	24 300	28 600
CAN.**	119 402	159 027	199 737	235 809	195 043	132 525	168 125

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHLC 2002, prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Victoria	2002	1 341	879	3.6	1 069	242 503	1.5
	2003(P)	1 800	910	5.1	1 350	315 000	1.8
	2004(P)	1 750	980	6.0	1 400	322 000	1.1
Vancouver	2002	13 191	4 980	2.5	34 989	301 473	1.1
	2003(P)	15 700	5 600	1.0	38 000	319 000	2.3
	2004(P)	16 600	5 700	3.2	36 500	331 000	2.1
Abbotsford	2002	1 038	558	n.d.	3 154	185 300	2.0
	2003(P)	1 180	560	n.d.	3 650	192 000	3.3
	2004(P)	1 230	510	n.d.	3 600	201 000	3.5
Edmonton	2002	12 581	6 060	1.2	15 923	150 165	1.1
	2003(P)	11 600	6 000	6.0	15 800	164 000	1.0
	2004(P)	9 000	5 000	3.5	15 700	172 250	3.0
Calgary	2002	14 339	9 413	5.2	25 054	198 858	2.9
	2003(P)	13 450	8 250	4.5	23 500	211 100	5.6
	2004(P)	12 450	7 750	3.5	22 150	220 000	4.0
Saskatoon	2002	1 489	691	1.5	2 941	118 999	1.1
	2003(P)	1 400	700	2.0	2 900	124 000	3.0
	2004(P)	1 300	700	2.0	3 000	132 000	3.0
Regina	2002	651	584	3.1	2 817	100 751	1.9
	2003(P)	900	550	6.3	2 650	104 000	1.9
	2004(P)	700	500	3.5	2 800	108 000	3.0
Winnipeg	2002	1 821	1 528	2.6	9 881	98 054	1.7
	2003(P)	2 400	1 600	3.1	9 800	108 000	1.0
	2004(P)	2 000	1 400	3.0	9 750	113 000	1.2
Thunder Bay	2002	191	191	1.0	1 599	109 930	4.1
	2003(P)	210	200	1.0	1 679	111 929	3.1
	2004(P)	280	210	1.0	1 729	113 258	3.0
Sudbury	2002	298	292	1.0	2 031	110 826	5.1
	2003(P)	316	310	1.0	2 143	116 400	4.1
	2004(P)	330	320	1.0	2 250	119 900	4.0
Windsor	2002	2 490	1 726	0.5	4 938	149 296	3.9
	2003(P)	2 120	1 625	0.3	5 300	152 000	4.0
	2004(P)	2 200	1 600	0.8	5 100	158 000	2.5
London	2002	2 604	1 969	2.9	8 290	142 145	2.9
	2003(P)	3 053	1 850	4.1	8 395	152 500	2.3
	2004(P)	2 665	1 750	2.8	7 900	157 000	2.6
Kitchener	2002	4 130	3 081	4.1	5 248	171 961	2.3
	2003(P)	3 685	2 760	3.0	5 300	190 250	3.1
	2004(P)	3 700	2 650	1.5	5 950	198 975	2.9
St. Catharines Niagara	2002	1 317	1 032	1.9	5 950	143 200	2.4
	2003(P)	1 467	1 180	4.0	6 865	154 000	2.1
	2004(P)	1 340	1 100	2.5	5 800	160 000	2.0
Hamilton	2002	3 803	2 259	4.3	12 482	183 442	1.6
	2003(P)	3 450	1 850	6.2	12 700	196 500	3.0
	2004(P)	3 575	1 800	3.8	12 200	207 000	3.5
Toronto	2002	43 865	22 115	3.1	74 759	215 371	2.5
	2003(P)	45 000	20 000	4.2	77 000	293 000	4.0
	2004(P)	41 000	19 000	3.0	75 000	305 000	5.0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.*	Prix moyen S.I.A.*	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Oshawa	2002	3 458	2 055	n.d.	3 578	204 163	2.1
	2003(P)	3 950	3 050	n.d.	3 700	219 000	2.5
	2004(P)	3 600	2 900	n.d.	3 200	220 000	2.6
Kingston	2002	210	135	n.d.	1 646	184 411	1.0
	2003(P)	210	150	n.d.	1 300	169 000	0.9
	2004(P)	250	150	n.d.	1 000	170 000	0.8
Ottawa	2002	7 196	3 287	2.1	11 231	200 211	1.9
	2003(P)	6 700	2 900	5.0	12 700	220 000	1.6
	2004(P)	6 700	2 900	6.0	12 200	235 000	1.0
Gatineau	2002	2 551	1 574	2.1	3 271	112 255	0.5
	2003(P)	2 600	1 200	3.5	4 000	110 000	1.2
	2004(P)	2 350	1 600	2.0	3 500	115 000	1.1
Montréal	2002	28 554	10 416	5.3	36 795	158 272	0.7
	2003(P)	22 000	10 000	6.2	35 600	124 200	1.0
	2004(P)	23 000	10 100	6.5	32 100	207 000	1.5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.d.	971	84 000	1.0
	2003(P)	665	275	n.d.	770	90 000	1.2
	2004(P)	435	240	n.d.	720	95 000	2.5
Sherbrooke	2002	857	416	n.d.	1 279	106 200	1.2
	2003(P)	923	460	n.d.	1 270	112 000	1.0
	2004(P)	858	480	n.d.	1 075	121 000	1.4
Québec	2002	4 727	2 527	4.3	7 241	167 522	0.3
	2003(P)	5 700	2 500	5.0	6 600	170 000	0.5
	2004(P)	6 000	2 400	6.5	7 000	176 000	1.0
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.d.	991	89 516	4.9
	2003(P)	400	254	n.d.	1 715	90 700	5.5
	2004(P)	420	215	n.d.	1 000	95 200	4.6
Saint John	2002	387	338	2.1	1 585	103 544	6.3
	2003(P)	560	360	3.0	1 500	105 000	6.5
	2004(P)	510	360	2.5	1 550	106 000	6.0
Halifax	2002	3 110	1 265	3.6	6 621	140 731	2.1
	2003(P)	2 800	1 475	4.0	6 100	157 500	2.0
	2004(P)	2 800	1 225	3.5	5 200	159 000	1.9
St. John's	2002	1 150	1 093	4.3	2 291	114 626	2.1
	2003(P)	1 450	1 325	5.0	2 900	120 000	2.5
	2004(P)	1 400	1 075	5.0	2 200	125 000	2.0
Charlottetown	2002	461	292	0.2	551	115 681	2.3
	2003(P)	430	290	1.0	525	110 000	1.0
	2004(P)	390	290	1.0	525	120 000	1.0
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2002	152 179	84 368	3.1	304 582		1.7
	2003(P)	157 006	79 164	4.5	302 212		2.3
	2004(P)	149 925	75 635	3.7	302 859		2.6

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL, 2003-2004
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2001:T4	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1	2003:T2	2003:T3
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	183,5	209,2	215,6	218,9	217,4	216,9	218,3	234,9
%	14,2	14,0	3,1	1,5	-0,7	-0,2	0,6	7,6
Mises en chantier, total, en milliers	172,3	208,0	197,8	205,5	211,6	222,2	201,7	230,7
%	9,7	20,7	-4,9	3,9	3,0	5,0	-9,2	14,4
Mises en chantier, log. ind., en milliers	104,2	124,6	124,3	124,8	129,3	124,2	118,6	125,5
%	10,1	19,6	-0,2	0,4	3,6	-3,9	-4,5	5,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	68,1	83,4	73,5	80,7	82,3	98,0	83,1	105,2
%	9,0	22,5	-11,9	9,8	2,0	19,1	-15,2	26,6
Log. achevés, total, en milliers	41,0	37,0	39,6	54,7	54,3	40,8	n.d.	n.d.
%	-10,8	-9,8	7,0	38,1	-0,7	-24,9	n.d.	n.d.
Indice du prix des log. neufs, 1997=100	108,0	109,2	110,9	111,9	113,4	114,6	115,9	117,3
%	0,5	1,1	1,6	0,9	1,3	1,1	1,1	1,2
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	421,3	459,7	411,6	402,1	409,3	413,9	421,2	474,9
%	10,3	9,1	-10,5	-2,3	1,8	1,1	1,8	12,7
Prix S.I.A.* moyen, $CAN, en milliers	175,8	183,1	187,9	189,7	192,6	197,9	203,5	208,1
%	0,8	4,2	2,6	1,0	1,5	2,7	2,9	2,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05	5,08	4,55
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage *	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20	6,28
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	53,2	56,8	56,4	58,4	59,9	60,4	61,0	n.d.
%	4,3	6,7	-0,8	3,6	2,5	0,9	0,9	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	24,6	27,2	27,8	29,5	30,6	30,1	29,8	n.d.
%	6,1	10,7	2,0	6,4	3,7	-1,8	-1,0	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	20,0	20,3	20,4	20,7	21,0	21,9	22,7	n.d.
%	0,7	1,5	0,3	1,3	1,8	4,1	3,8	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,6	9,2	8,2	8,3	8,2	8,5	8,6	n.d.
%	7,7	7,0	-10,5	0,3	-0,1	3,3	0,6	n.d.
Déflateur, 1997=100	110,0	111,9	113,2	113,2	114,8	115,8	116,4	n.d.
%	0,7	1,8	1,1	0,1	1,3	0,9	0,5	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.